

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DEL C.T.U.

PERIZIA DI STIMA

(ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c. e modifiche di cui al D.L. n° 83/2015)

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 483/2021

G.E. dott.ssa Clarice Di Tullio sostituita dal dott. Leonardo Bianco

Promossa da:

██ con sede legale in Bolzano, Via del Macello n° 55, rappresentata e difesa dall'Avv. Fernando Rampini Boncori (C.F.: RMPFNN74D15D548M) del foro di Treviso, con studio in Via Benzi n° 80/3 – C.A.P. 31100 Treviso.

(creditore esecutante)

Contro:

██████████ (c.f.: ██████████), residente in Altivole (TV), Via Edificio n° 39 – c.a.p.31030.

(debitore esecutato)

Intervenuti:

Creditori precedenti:

C.T.U.: ing. Laura Sgarbossa

Sede studio: Piazza Onè, 19/8 – 31010 Fonte (TV).

Incarico conferito in data 15/07/2022 per l'udienza del 15/06/2023

Custode: I.V.G. Treviso



Indice

<i>Dati generali</i>	4
<i>1) Il G.E., visti i commi 376-377-378 della L. 178/2020, dispone di accertare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare la relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato</i>	4
<i>2) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati</i>	5
<i>3) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima</i>	5
<i>4) Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi</i>	6
<i>5) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, interno., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento</i>	8
<i>6) Procedere (previa autoriz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario</i>	12
<i>7) Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico</i>	12
<i>8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati</i>	14
<i>9) Dire se l'immobile è pignorato solo "pro quota", se esso sia divisibile in natura e se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti</i>	14
<i>10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Accertare il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio</i>	14
<i>11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto</i>	15
<i>12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente</i>	15
<i>13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione</i>	15
<i>14) Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode</i>	18
<i>15) Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita</i>	18
<i>16) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati</i>	18
<i>17) Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa alla descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario</i>	18
<i>18) Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso</i>	18
<i>19) Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	18



Elenco Allegati:

All. n° 00: Documenti fascicolo telematico

All. n° 01: Atto di provenienza immobili

All. n° 02: Esito accesso agli atti Comune di Altivole (TV)

All. n° 03: Visure Catastali immobili Comune Altivole (TV)

All. n°04: Ispezione Ipotecaria

All. n° 05: Esito verifiche Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro

All. n° 06: Documentazione fotografica

All. n° 07: Tavole grafiche del rilievo geometrico

All. n° 08: Estratto N.T.O. Comune Altivole (TV)

All. n° 09: Scheda Sintetica

CONSEGNA RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL C.T.U. E ALLEGATI

- ✓ Deposito cartaceo e DVD presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso.
- ✓ Invio mezzo raccomandata A/R o posta elettronica ordinaria/certificata, alle parti.
- ✓ Deposito telematico.



Dati generali

Promossa da: [REDACTED] con sede legale in Bolzano, Via del Macello n° 55, rappresentata e difesa dall'Avv. Fernando Rampini Boncori (C.F.: RMPFNN74D15D548M) del foro di Treviso, con studio in Via Benzi n° 80/3 – C.A.P. 31100 Treviso.

Contro: [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]), residente in Altivole (TV), Via Edificio n° 39 – c.a.p.31030.

Beni immobili pignorati - come descritti nell'atto di pignoramento

Comune di Altivole (TV), Via Edificio

Catasto Fabbricati:

- ✓ Sez. C, Fg. 9, Mapp. 315, Sub. 3 – Natura F/1 Area Urbana.
- ✓ Sez. C, Fg. 9, Mapp. 315, Sub. 4 – Categoria A/7, Consistenza 7 vani.
- ✓ Sez. C, Fg. 9, Mapp. 315, Sub. 5 – Categoria C/6, Consistenza 17 mq.
- ✓ Sez. C, Fg. 9, Mapp. 315, Sub. 6 – Categoria C/6, Consistenza 39 mq.

Elenco documenti prelevati dal fascicolo telematico (All. n° 00)

1. Nomina esperto estimatore e giuramento della sottoscritta ing. Laura Sgarbossa.
2. **ATTO di PIGNORAMENTO** immobiliare del 14/10/2021, a firma dell'Avv Fernando Rampini Boncori con studio in Via Benzi n° 80/3 – C.A.P. 31100 Treviso.
3. **CERTIFICATO NOTARILE** del 17/12/2021, a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.
4. **NOTA DI TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 24/11/2021, con Registro generale n° 47259 e Registro particolare n° 32690, Ufficio provinciale Territoriale di Treviso.
5. **RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO** a firma dell'Avv. Fernando Rampini Boncori, del 23/04/2020.

La sottoscritta ing. LAURA SGARBOSSA con studio in FONTE (TV), PIAZZA ONE' n°19/8 in data 15/07/2022 ha prestato giuramento (in modalità telematica), in qualità di C.T.U., nominato dal Tribunale di Treviso, per rispondere ai quesiti e alle richieste del G.E.

1) Il G.E., visti i commi 376-377-378 della L. 178/2020, dispone di accertare se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare la relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato.

Si è accertato, presso il Comune di Altivole (TV), analizzando i titoli abilitativi, che gli immobili oggetto di stima sono stati realizzati in regime di edilizia privata, pertanto non rientrano in un iter di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.



2) Allegare copia degli Atti di Provenienza delle proprietà degli esecutati sui beni pignorati.

Si allegano copia semplice del Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 22/10/2002 n° R.G. 3985/2002 Tribunale di Treviso, Decreto di omologazione del 18/02/2003, trascritto il 10/04/2003 ai nn. 14580/10017 e il Ricorso per separazione consensuale del 10/06/2002. Si segnala che dal 1975 i coniugi (ora ex) erano in regime di comunione legale, con la separazione consensuale si trasferisce all'esecutata il rimanente ½ di piena proprietà dei beni pignorati.

3) Descrizione generale, localizzazione e contestualizzazione dell'immobile oggetto di stima.

Il sopralluogo è avvenuto il 27 gennaio 2023, in presenza del custode giudiziario incaricato di IVG Treviso. Si sono effettuate, durante il sopralluogo, le operazioni peritali atte alla corretta stesura della presente perizia. L'immobile oggetto di stima è un edificio unifamiliare, i vani principali e i due garage si trovano al piano terra, mentre un vano accessorio si trova al piano interrato.

In particolare l'abitazione è composta da un corridoio di ingresso che dà accesso alla cucina, alla zona pranzo/soggiorno e alla zona notte che comprende tre camere, un bagno e la C.T. con lavanderia. Lungo i lati nord e sud del corpo principale ci sono i garage, quello a sud è collegato all'abitazione attraverso una porta. Al primo piano interrato si trova una cantina organizzata in due locali.

L'anno di costruzione risale al 1969 con abitabilità rilasciata nel 1971. Data l'epoca di costruzione e i dati di rilievo, si presume che la struttura portante dell'edificio sia in muratura, il solaio inclinato di copertura del corpo centrale è in laterocemento mentre la parte del portico e del garage a nord, hanno un tetto ligneo.

Il portoncino d'ingresso principale dell'abitazione è a vetri su serramento in legno, le finestre hanno un telaio in legno con vetrocamera, gli scuri sono tapparelle in legno, solamente la porta di ingresso e una porta secondaria sul lato sud è chiusa con balconi in legno. I locali della zona giorno hanno pavimenti in parte in piastrelle di ceramica chiara e in parte in marmo, mentre nelle camere il pavimento è in parquet di legno. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno. I muri interni ed esterni sono intonacati e tinteggiati.

Il garage a nord è stato costruito insieme al portico, con pratica di ampliamento nel 1993.

I due garage, hanno i fori carrai chiusi da un basculante in legno su telaio metallico. Il pavimento è rivestito in mattonelle di ceramica, i muri sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.

L'immobile si trova nelle vicinanze del casello della S.P.V. (Superstrada Pedemontana Veneta) e inserita in un tessuto con intorno alcuni allevamenti intensivi.

Dotazione impianti autonomi dell'abitazione:

- Impianto elettrico: presente e funzionante ristrutturato nel 1993.
- Impianto antifurto: non presente.
- Impianto termo-idraulico: presente e funzionante, generatore alimentato con gasolio per riscaldamento e A.C.S. in C.T.
- Terminali di distribuzione: radiatori a lamelle.
- Impianto di raffrescamento: non presente.
- Fonti rinnovabili: non sono presenti.



Considerazioni energetiche:

Le strutture verticali fuori terra sono in mattoni, hanno uno spessore di 30 cm, senza pannelli di isolamento termo-acustico. Le chiusure trasparenti sono di tipo doppio vetro camera di vecchia generazione (molto probabilmente con interposto gas d'aria) e non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile. La costruzione nel suo complesso, al fine del contenimento dei consumi di tipo energetico, ha requisiti coerenti con l'epoca di ristrutturazione; si ritiene tuttavia che rispetto ai parametri energetici attuali l'edificio rientri in una classe energetica bassa.

Successivamente all'aggiudicazione del bene sarà possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetiche (APE). Si segnala che con l'entrata in vigore il 01/10/2015 delle Linee Guida per l'APE è obbligatorio registrare l'impianto termo sanitario al Registro del Catasto degli Impianti Termici della Regione Veneto "C.I.R.C.E." al fine di generare il codice e codice chiave dell'impianto necessari per generare e trasmettere l'APE nella piattaforma della Regione Veneto.

Criticità

Alla data del sopralluogo, si sono rilevate alcune criticità:

- il vano scala e la cantina, nella parte bassa delle murature, presentano umidità di risalita;
- i serramenti esterni in legno delle finestre, delle porte finestre, e gli scuri, hanno la verniciatura ammalorata e scrostata;
- la tinteggiatura interna del corpo abitativo principale è da rinfrescare.

Stato di conservazione e manutenzione

Alla data del sopralluogo, si è rilevato uno stato di conservazione dell'immobile normale rispetto alla sua vetustà.

Considerata l'epoca di costruzione del fabbricato, e la necessità di una manutenzione ordinaria, per risolvere le criticità evidenziate, si calcola una percentuale di penalità sul valore potenziale dell'immobile. (Tabella 5).

4) *Verificare regolarità edilizia e urbanistica e se esiste agibilità. Verificare la presenza di eventuali opere abusive, dire se sono sanabili e quantificarne gli eventuali costi.*

Conformità (All. 02)

Atti Autorizzativi

- Licenza di esecuzione di lavori edili Pratica n° 357, Protocollo n° 5168 del 12/12/1969 "Costruzione di un fabbricato rurale".
- C.E. n° 1889/93 del 03/12/'93 Pratica Edilizia n° 214/'93, Protocollo n° 6862 "Ampliamento di un edificio esistente per ricavo di un locale accessorio ad uso garage".

Abitabilità/Agibilità

- Abitabilità Pratica n° 5343 del 06/12/1971.

Difformità

Secondo l'Art. 36 (1) è previsto l'Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13).

1. *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in*



difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

- 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*
- 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

* Si ricorda inoltre che l'attuale ordinamento nazionale del DPR 380/01 prevede, e dispone, un limite di tolleranza entro il quale non si concretizza alcun illecito edilizio. Il limite del 2% delle tolleranze nelle costruzioni, da rapportare in riferimento alle misure progettuali, è stabilito dall'art. 34 bis comma 1, "tolleranze costruttive", articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020, e si riferisce ai quattro parametri di volume, superficie coperta, altezza e distacchi.

Nel caso in esame non si sono rilevate difformità volumetriche o di sagoma.

Un lieve scostamento di superficie coperta rientra nella tolleranza del 2%.

Si sono rilevate lievi difformità di suddivisione degli spazi interni, in particolare tra vano scala e garage, tra pranzo, cucina e soggiorno. Tra cucina e soggiorno c'è una porta di collegamento non autorizzata in progetto. La cantina in progetto è una stanza unica mentre in planimetria catastale e allo stato dei luoghi è suddivisa in due locali.

Per i dettagli e una migliore visione dell'insieme si rimanda alla tavola grafica di rilievo. **(All. n° 07).**

Nel caso in esame le difformità interne sono SANABILI

In conclusione si individua un possibile percorso di regolarizzazione con un calcolo orientativo dei costi:

- Pratica edilizia in sanatoria per l'adeguamento grafico allo stato dei luoghi, da presentare al Comune di Altivole (TV): costo circa € 3.000,00, (incluso contributo previdenziale del professionista e Iva).
- La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a € 1.000 ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 D.P.R. 380/2001 (difformità interne).

Si prevede quindi una spesa totale di circa € 4000,00.



Di seguito la *Tabella n° 1* delle superfici dei locali rilevati.

PIANO	DESCRIZIONE	Sup. utile principale [mq]	Sup. utile Accessoria [mq]	H [m]
Piano Terra	soggiorno/pranzo	33,71		2,80
	cucina	10,35		
	camera	10,81		
	camera	10,63		
	camera	18,64		
	bagno	6,04		
	corridoio	21,88		
	vano scala	3,14		
	C.T. e lavanderia	5,53		
	garage		17	
	garage		39,8	
	portico		32,91	
	area scoperta/giardino		1.714,00	-
Piano Interrato	cantina		11,05	2,22
	cantina		13,53	
TOTALE		120,73	1828,29	-

Tabella 1: Superfici rilevate

5) Accertare conformità tra la descrizione attuale (indirizzo, civico, piano, interno., dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento.

La **descrizione attuale** dei beni pignorati, secondo la visura catastale eseguita in data 05/10/2022, è la seguente:

Comune di Altivole (TV), Via Edificio n° 39

Catasto Fabbricati:

- ✓ Sez. C, Fg. 9, Mapp. 315, Sub. 3 – Natura F/1 Area Urbana, Consistenza 1.714,00 mq.
- ✓ Sez. C, Fg. 9, Mapp. 315, Sub. 4 – Categoria A/7, Cl. 2, Consistenza 7 vani, Sup. Catastale Totale e Totale escluse aree scoperte 159,00 mq, Rendita € 813,42.
- ✓ Sez. C, Fg. 9, Mapp. 315, Sub. 5 – Categoria C/6, Cl. 2, Consistenza 17,00 mq, Sup. Catastale Totale 17,00 mq, Rendita € 41,26.
- ✓ Sez. C, Fg. 9, Mapp. 315, Sub. 6 – Categoria C/6, Cl. 2, Consistenza 39,00 mq, Sup. Catastale Totale 39,00 mq, Rendita € 94,67.





Figura 1: Localizzazione dei beni pignorati



Figura 2: Localizzazione dei beni pignorati – Estratto di Mappa - Mappale 315



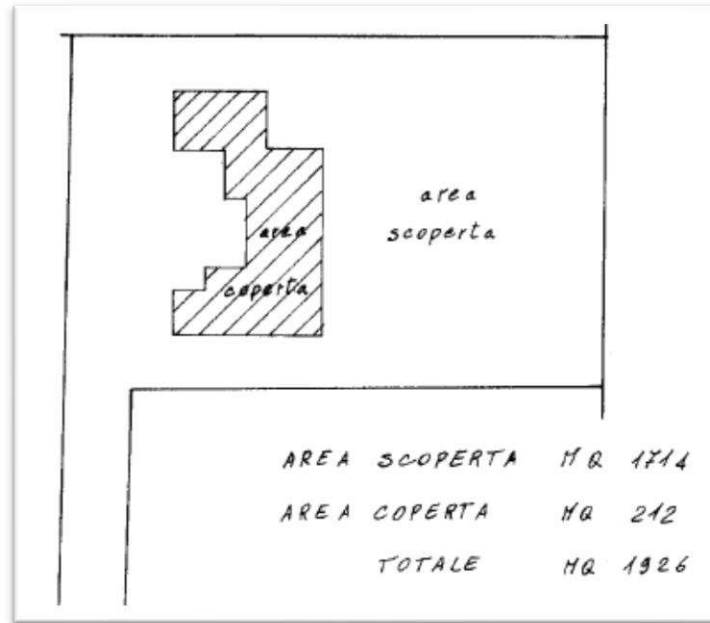


Figura 3.a: Estratto Planimetria catastale Mappale 315, Sub. 3

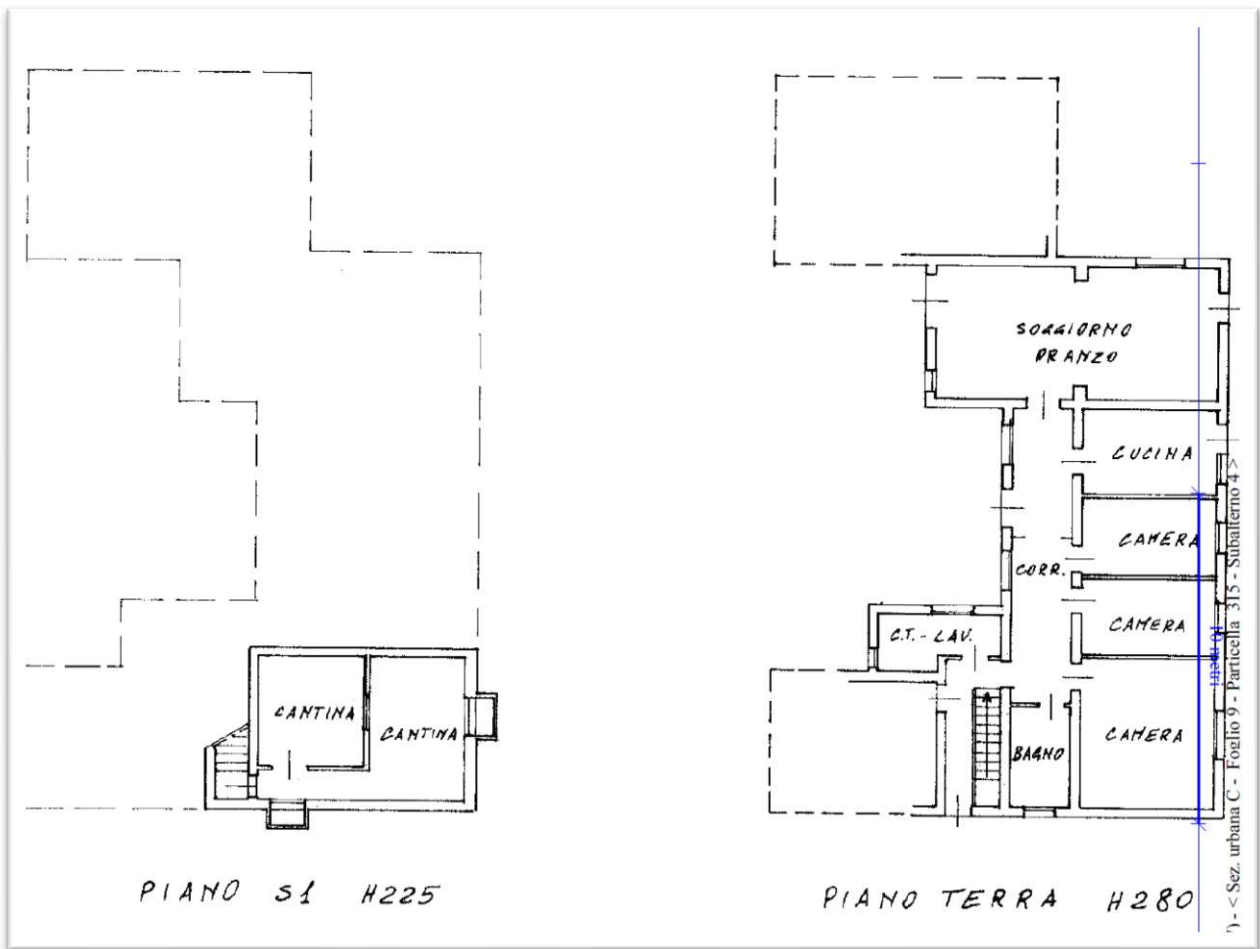


Figura 3.b: Estratto Planimetria catastale Mappale 315, Sub. 4



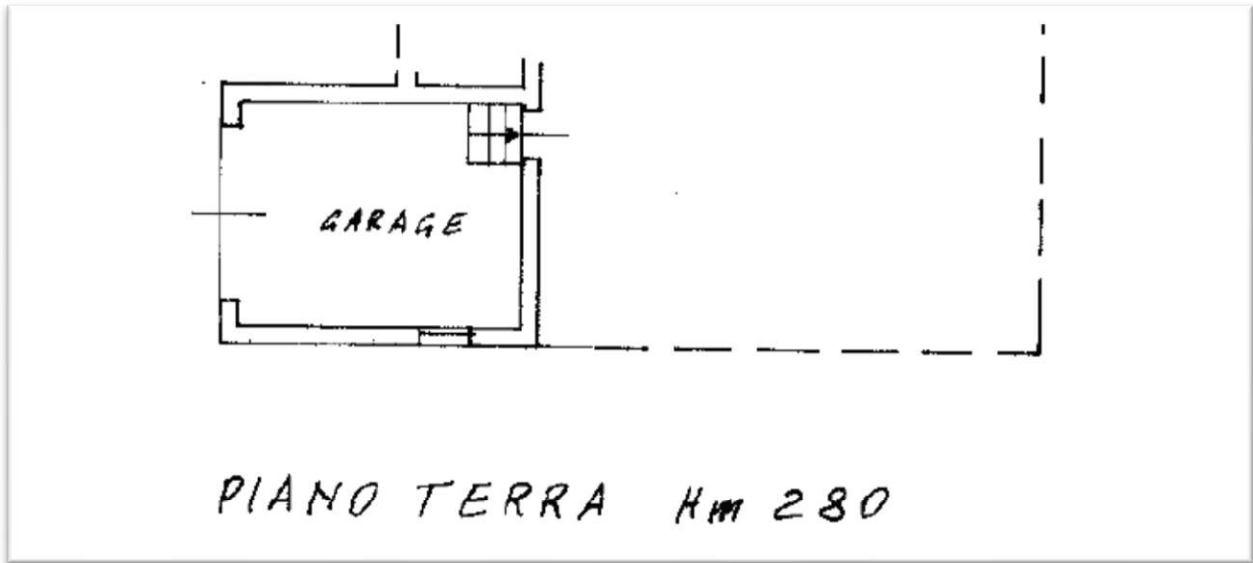


Figura 3.c: Estratto Planimetria catastale Mappale 315, Sub. 5

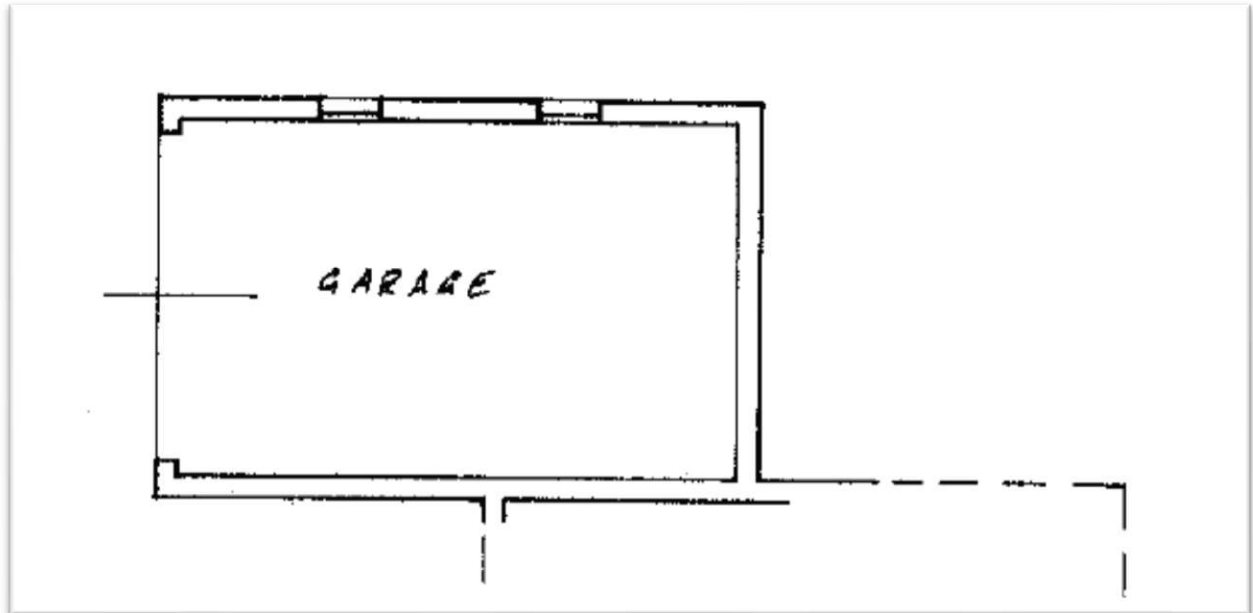


Figura 3.d: Estratto Planimetria catastale Mappale 315, Sub. 6

Confini

Al Catasto Terreni il Mappale 135 confina da Nord in senso orario, con i Mappali 220 – 268 – 163 – 549 – 118 – 1054 – 1053 – 1056 – 384 – 70 – 545 – 67, salvo altri variati e/o più precisi confini.

I dati sopra descritti sono stati verificati con le seguenti visure catastali (All. 03):

Estratti di mappa

Elaborati planimetrici

Planimetrie catastali

Visure per soggetto



L'ispezioni ipotecarie è stata eseguita in data 21/02/2023, **(All. 04)**, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/04/2003 - Registro Particolare 10017 Registro Generale 14580
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 3985/2002 del 22/10/2002
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI
Immobili siti in ALTIVOLE(TV)
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/06/2020 - Registro Particolare 2912 Registro Generale 17768
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1526/2020 del 24/05/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ALTIVOLE(TV)
SOGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/11/2021 - Registro Particolare 32690 Registro Generale 47259
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 5696 del 09/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ALTIVOLE(TV)
Nota disponibile in formato elettronico

Tabella 2: visura ipotecaria: elenco formalità

6) *Procedere (previa autorizz. del G.E.) alle variazioni x ogg.to catastale se necessario.*

Non necessario.

7) *Indicare utilizzo previsto da strumento Urbanistico*

Si tratta di un edificio ad uso residenziale. Dall'estratto della *Tavola grafica 2c*, del Piano degli Interventi, del Comune di Altivole (TV), si rileva che l'immobile si trova nella **Zona omogenea "Agricola non integra"**, definita dall'art. 27 delle N.T.O. del P.I., **(All. 08)**.

In tale area sono previsti **"Interventi sul sistema ambientale"** in particolare di **"ammortizzazione e transizione"** come definito dall'art. 37 delle N.T.O. del P.I., **(All. 08)**.

Dalla carta dei vincoli, *Tavola grafica 1c*, del Piano degli Interventi, si rileva che l'edificio ricade in **"Centro abitato" secondo DPR 16-12-1992 n° 495**.





TERRITORIO AGRICOLO



Zona agricola non integra

art. 27

INTERVENTI SUL SISTEMA AMBIENTALE



Area di ammortizzazione e transizione

art. 37

*Figura 3a: Estratto tavola grafica 2c "zonizzazione territoriale" - Piano degli Interventi
Comune di Altivole (TV) – scala 1:5000*





Centro Abitato (DPR 16-12-1992 N. 495)

Figura 3b: Estratto tavola grafica 1c “vincoli” - Piano degli Interventi
Comune di Altivole (TV) – scala 1:5000

8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati.

I beni sono vendibili.

9) Dire se l'immobile è pignorato solo “pro quota”, se esso sia divisibile in natura e se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

I beni nel Comune di Altivole (TV) come descritti catastalmente al punto 5) della presente relazione, sono pignorati nella loro totalità, appartengono per la **quota di 1/1** alla ditta [REDACTED], (c.f.: [REDACTED]), non sono divisibili in natura, pertanto si individua un **LOTTO UNICO** di vendita.

10) Accertare se l'immobile è libero o occupato. Accertare il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Verificare se risultano registrati all'ufficio registro atti privati di locazione o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza, data di scadenza rilascio pendenza del relativo giudizio.

L'immobile alla data del sopralluogo 27/01/2023 è risultato occupato dalla signora [REDACTED] e dal figlio [REDACTED]



I titoli legittimanti il possesso degli immobili della ditta [REDACTED], (c.f.: [REDACTED]), descritti al punto 2) della presente relazione di stima, hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento: 24/11/2021.

La verifica presso gli Uffici del Registro dell'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di atti privati di locazione/comodato, ha dato esito negativo.

11) Indicare la presenza sui beni pignoranti di vincoli artistici, storici ecc. Rilevare l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Nei beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici nè diritti demaniali o usi civici.

12) Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente.

Si tratta di un edificio unifamiliare, pertanto non ci sono oneri di natura condominiale.

13) Indicare metodologia di stima e stima dell'immobile. Determinare il valore dell'immobile, considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione.

METODOLOGIA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO: METODO DEL VALORE DI MERCATO – DIRETTO

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato. Pertanto la stima, basandosi su prezzi già verificatisi, è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene. Si è scelto il metodo del **valore di mercato o diretto** poiché risulta essere il metodo più corrente e maggiormente usato per la tipologia di bene immobiliare in oggetto. I valori di riferimento sono stati attinti quindi dal mercato immobiliare, sulla base delle rilevazioni dirette (comparazione con altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche) e utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre alla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare (OMI).

Inoltre la sottoscritta si è avvalsa di dati ottenuti da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **TREVISO**

Comune: **ALTIVOLE**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA RURALE, CASE SPARSE**

Codice zona: **R1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	870	1050	L	3,6	4,6	L
Autorimesse	Normale	430	550	L	1,9	2,6	L
Ville e Villini	Ottimo	870	1050	L	3,6	4,6	L

Tabella 3: Banca Dati Osservatorio Immobiliare O.M.I.

Analizzate le informazioni e i dati ottenuti, si è concluso che il più probabile valore di mercato attuale al mq commerciale, di una abitazione simile nuova o dallo stato di conservazione ottimo, è pari a 1500,00 €/mq commerciale.

Per l'immobile in oggetto di stima si è calcolata una superficie commerciale di 238,00 mq compresa l'area scoperta. (Tabella 4)

Analizzato lo stato conservativo dell'immobile, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, il contesto, le informazioni acquisite su immobili dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto di valutazione, considerato infine il caso in esame che prevede la vendita forzata dei beni, l'assenza di garanzie per eventuali vizi, nonché per l'immediatezza della vendita giudiziaria si sono effettuate una serie di riduzioni % rispetto al valore di mercato sopra considerato.

In conclusione si è formulato per tale immobile un valore di mercato di € **232.000,00** (Tabella 5).



PIANO	DESCRIZIONE	Sup. lorda da rilievo geometrico [mq]	Coeff. di ragguglio destinazione	Superfici raggugliate (Superfici commerciali di stima**) [mq]
Piano Terra	soggiorno/pranzo	143,83	1,00	143,83
	cucina			
	camera			
	camera			
	camera			
	bagno			
	corridoio			
	vano scala			
	C.T. e lavanderia			
	garage	47,35	0,60	28,41
garage	21,17	12,70		
area scoperta/giardino	1714	0,10-0,02*	36,28	
portico	32,91	0,25	8,23	
Piano Interrato	cantina	35,30	0,25	8,83
	cantina			
TOTALE				238,27
arrotondamento TOTALE				238,00

Tabella 4: superfici da rilievo geometrico raggugliate (superfici commerciali)

* Calcolati al 10% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%

**Calcolo della Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa). I coefficienti di ragguglio e quindi la superficie commerciale è stata calcolata secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Si riporta di seguito la tabella 5 riassuntiva delle penalità considerate.

	DESCRIZIONE	Metri quadri raggugliati (commerciali) e %	[€/mq commerciale]	€
	Comune di Altivole (TV), Via Edificio Catasto Fabbricati: Sez. C, Fg. 9, Mapp. 315, Sub. 3-4-5-6	238,00 [mq commerciali]	1500,00	€ 354.000,00
PENALITA'	Vetustà 51 anni (su una Vita utile 100 di anni) (secondo la formula degli esperti contabili dell'EU (UEEC) Stato di conservazione e manutenzione normali	- 34%	-	- €121.380,00
	Percorso di regolarizzazione lievi difformità interne	-	-	- € 4.000,00
TOTALE				€ 231.620,00 Arrotondato a € 232.000,00

Tabella 5: valore di mercato €/mq commerciale meno le penalità



Si riportano di seguito in *Tabella 6* i valori del lotto unico di vendita.

LOTTO UNICO DI VENDITA	DESCRIZIONE	[mq commerciali]	[€]
VALORE DI MERCATO	Comune di Altivole (TV), Via Edificio Catasto Fabbricati: Sez. C, Fg. 9, Mapp. 315, Sub. 3-4-5-6		€ 232.000,00
VALORE a base d'asta: riduzione del 10% del valore di mercato			€ 208.800,00

Tabella 6: valore di mercato e base d'asta

14) *Inviare a mezzo di posta raccomandata a/r o posta elettronica ordinaria o certificata, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori, ai debitori, al custode.*

Si è provveduto ad inviare:

- a mezzo raccomandata A/R, alla sig.ra [REDACTED], in Altivole (TV), Via Edificio n° 39 – c.a.p.31030.
- a mezzo PEC (*ivgtreviso@pec.ivgtreviso.it*) al custode incaricato di I.V.G. Treviso;
- a mezzo PEC (*fernandorampiniboncori@pec.ordineavvocatitreviso.it*) all'Avv. Fernando Rampini Boncori che rappresenta [REDACTED] con sede legale in Bolzano, Via del Macello n° 55.

15) *Depositare telematicamente con almeno 10 giorni di anticipo rispetto alla data dell'udienza fissata, il proprio elaborato peritale completo degli allegati, per l'emissione dell'ordinanza di vendita.*

Si è provveduto al deposito telematico entro i tempi dovuti.

16) *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dei beni pignorati.*

Documentazione fotografica immobili pignorati (All. 06).

17) *Allegare una scheda sintetica contenente tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita relativa alla descrizione catastale e tipologica completa, valore di stima, esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.*

Scheda di sintesi immobili pignorati (All. 09).

18) *Segnalare tempestivamente al custode o al giudice dell'esecuzione ogni ostacolo all'accesso.*

Non necessario.

19) *Dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il Certificato di Destinazione Urbanistica.*

Si provvederà se necessario e richiesto ad ottenere e trasmettere il Certificato di Destinazione Urbanistica quando il bene sarà aggiudicato.

Fonte (TV), 22/03/2023

(firmato digitalmente) Ing. Laura Sgarbossa

